



Töö number: DP-003-06

Asukoht: Tartu maakond, Mäksa vald, Kaagvere küla

VOORU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tellija: Mäksa Vallavalitsus

Planeeringu algatamise ettepaneku tegija: Andrei Altuhhov

Koostaja: OÜ WeW

Juhataja:

Planeerija:

/Jaan Vään/

/Ursula Noor/

Oü WeW kontor:
reg.nr.10213694
Mõisavahe 10-9
Tartu 50707

Ropkamõisa 10
Tartu
50113

Tel: 7303636
Faks: 7303635
e-mail: info@wew.ee
a/a:221011352270 Hansapank

TARTU 2008

SISUKORD

Seletuskiri	4
1. Sissejuhatus.....	4
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
3. Detailplaneeringu ettepanek.....	6
3.1. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus.....	6
3.2. Olemasolev olukord.....	6
3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
3.4. Maakasutuse bilanss.....	9
3.5. Krundi ehitusõigus.....	10
3.6. Krundi hoonestusala.....	10
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
3.8. Liikluskorraldus ja teealad.....	11
3.9. Haljastus ja heakord.....	11
3.10. Keskkonnakaitse abinõud.....	12
3.11. Jäätmekäitlus.....	12
3.12. Tehnovõrgud.....	12
3.12.1. Veevarustus. Tuletõrje veevarustus.....	12
3.12.2. Kanalisatsioon. Sadevesi.....	13
3.12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	13
3.12.4. Sidevarustus.....	13
3.12.5. Gaasivarustus.....	13
3.12.6. Soojavarustus.....	14
3.13. Kujade ja servituudi vajaduse määramine.....	14
3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	14
3.15. Planeeringu rakendumine.....	14
4. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	16
Graafiline materjal	17
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000.....	18
Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500.....	19
Joonis 3. Krundijaotus M 1:500.....	20
Joonis 4. Põhijoonis M 1:500.....	21
Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500.....	22

Joonis 6. Planeeritav juurdepääsutee M 1:500.....	23
Joonis 7. Illustreeriv joonis M 1:500.....	24

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks ja tellijaks on Mäksa Vallavalitsus. Planeering hõlmab Mäksa vallas, Kaagvere külas järgmisi maaüksusi:

- VOORU (reg nr. 1004404/10044, katastritunnus 50101:001:0487) – pindala 35 333 m², 100% maatulundusmaa (vt lisa 5);
- KIVI (osaliselt) (reg nr. 767204/7672, katastritunnus 50101:001:0480) – pindala 3.18 ha, 100% maatulundusmaa.

VOORU kinnistu omanikuks on Andrei Altuhhov, elukohaga Tartumaa, Mäksa vald, 62302, Kaagvere küla, Vooru talu.

Planeeringu algatamise ettepaneku tegija andmed:

- Andrei Altuhhov
- Tartumaa, Mäksa vald
- Kaagvere küla, 62317
- Vooru talu
- Tel: 5217759

Planeeringu koostaja andmed:

- OÜ WeW
- Mõisavahe 10-9
- 50707 Tartu
- Reg nr: 10213694
- Tel: 7303636
- Faks: 7303635
- e-mail: wew@kodu.ee

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on:

- maa-ala jagamine kruntideks;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- hoonestusalade piiritlemine;
- tehnovõrkude paigutuse määramine;
- maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute kinnistute moodustamisele ja ehitiste projekteerimistingimustele.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mäksa Vallavalitsuse 16. 10. 2006 korraldus nr.175 (vt lisa 1) ja Mäksa Vallavalitsuse 16. 10. 2006 korralduse nr. 175 lisa 1 Detailplaneeringu koostamise tingimused nr. DPL-15-06 (vt lisa 2).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Tartu maakonnaplaneering,
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”,
- Mäksa valla üldplaneering (koostamisel),
- Mäksa valla ehitusmäärus (kinnitatud Mäksa Vallavolikogu 15. 12. 2003.a. määrusega nr 11),
- Mäksa valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2005-2016 (lisa Mäksa Vallavolikogu 8.06.2005.a. määrusele nr 7),
- Jäätmehoolduseeskiri (Mäksa Vallavolikogu 10. detsembri 2007.a. määrus nr 9),
- Emajõe ja Võhandu valgala veeprojekti I etapi aruanne,
- Planeerimisseadus (vastu võetud 13. 11. 2002. a., jõustunud 01. 01. 2003. a.).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud VOORU kinnistu geodeetiline plaan M 1:500; mis on koostatud OÜ WeW poolt (tegutsemislitsentsid 14 MA-k 03.09.1997-tähtajatu, 103 MA kehtiv kuni 13.12.2009 ja EE-9631). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

3. Detailplaneeringu ettepanek

3.1. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu linna piirist ca 10 km idas, Mäksa valla lääneosas ja Tartu-Räpina-Värskla tugimaanteest nr 45 (katastritunnus 50101:001:0553) 1,3 km lõunas (vt lisa 3).

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Kaagvere kooli tee kõrvalmaanteelt nr 22261, olemasolevat Kaagvere-Metsa teed (Mäksa valla kohalik tee nr 5010047) pidi Vooru kinnistul asuvatele eluhoonetele. Kaagvere-Metsa kohalik tee kulgeb osaliselt Sepani kinnistul (katastritunnus 50101:001:0081), mille omanikuga on kohalikul omavalitsusel ebakõlad tee avaliku kasutamise osas.

Lähim bussipeatus asub planeeritavast alast 1,5 km kaugusel, Tartu-Räpina-Värskla maanteel.

Naaberaladel olevate maade peamine sihtotstarve on maatulundusmaa.

3.2. Olemasolev olukord

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala suurus on 38 425 m².

Planeeritav ala piirneb:

- põhjast – Hansu (katastritunnus 50101:001:0029) kinnistuga;
- idast – Nõmmiku (katastritunnus 50101:001:0530) ja Kivi (katastritunnus 50101:001:0480) kinnistutega;
- lõunast – Käppa (katastritunnus 50101:001:0351) kinnistuga;
- läänest – Oja 1 (katastritunnus 50101:001:0071) ja Sepani (katastritunnus 50101:001:0081) kinnistutega.

Kõrghaljastus planeeringualal paikneb Vooru kinnistu põhja- ja lääneosas (vt foto 1 ja lisa 6).



Foto 1. Vaade Vooru kinnistu kõrghaljastusele (foto U. Noor)

Vooru kinnistu reljeef on tasane (vt foto 2), ühtlase kaldega ida suunas, jäädes enamasti kõrgusmärkide 49.00-45.50 m vahele.



Foto 2. Vaade Vooru kinnistule ida poolt (foto U. Noor)

Vooru kinnistust idas kulgeb 10 kV elektriõhuliin (vt foto 3), mis jääb kinnistu piirist vähemalt 7,5 meetri kaugusele. Seega ulatub liini kaitsevöönd Vooru kinnistule. Kaitsevööndi ulatus on 10 meetrit mõlemale poole liini telge. Planeeringuala keskosa läbib 0,4 kV madalpinge õhuliin.



Foto 3. 10 kV elektriõhuliin planeeringualast idas (foto U. Noor)

Detailplaneeringu ala jääb suuremas osas (ca 2,85 ha Vooru kinnistust) nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, välja arvatud Vooru kinnistu loodeosa (ca 0,69 ha), kus põhjavesi on kaitsmata.

Planeeringuala ei ole seotud kehtivate detailplaneeringutega, mis seaks maakasutusele kitsendusi.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kruntide jaotust kajastab krundijaotuse joonis (vt joonis 3) ja tabel 1.

Tabel 1. Kruntide jaotus

Olemasolev	Planeeritud krunt
Vooru (kü tunnus 50101:001:0487)	Pos 1
	Pos 2
	Pos 3
	Pos 4
	Pos 5
	Pos 6
	Pos 7
	Pos 8
	Pos 9
	Pos 10
	Pos 11
	Pos 12
	Pos 13
	Pos 14
	Pos 15
	Pos 16/Vooru
	Pos 17
	Pos 18
Kivi (kü tunnus 50101:001:0480)	Pos 19
	Pos 20/Kivi

Koostamisel oleva Mäksa üldplaneeringu järgi asub planeeringuala miljööväärtuslikul hoonestusalal. Selleks, et hoida lahusseisvate taluõuede miljööd, tuleb ala arendada etappidena ning hooneid grupeerida. Seetõttu toimub ala arendamine kolme etapina (vt joonis 3). Esmajärgus arendatakse välja I etapi elamukrundid, kuhu kuuluvad positsioonid 5-10, järgmisena II etapi elamukrundid positsiooninumbritega 2, 3, 12, 14 ja 15 ning viimasena III etapi elamukrunt positsiooninumbri 1. I ja II etappi jäävad eraldama kaks üldmaa krunti (positsioonid 4 ja 11), mis on ette nähtud haljasala, mänguväljaku jms tarbeks.

Detailplaneeringuga nähakse ette ka ehitusjärjekord II etapi siseselt. Esimesse ehitusjärjekorda jäävad positsioonid 2, 14 ja 15, teise järjekorda positsioon 3 ning kolmandasse positsioon 12.

3.4. Maakasutuse bilanss

Kruntide maakasutuse sihtotstarbeid kajastab tabel 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

Planeeritud krundi positsiooni number	Planeeringu eelne pindala	Planeeringu järgne pindala, m²	Planeeringu eelne maakasutus	Planeeringu järgne maakasutus
Pos 1	-	2213	-	0010 EE 100%
Pos 2	-	1602	-	0010 EE 100%
Pos 3	-	1628	-	0010 EE 100%
Pos 4	-	1675	-	0051 Üm 100%
Pos 5	-	1664	-	0010 EE 100%
Pos 6	-	1685	-	0010 EE 100%
Pos 7	-	1652	-	0010 EE 100%
Pos 8	-	1787	-	0010 EE 100%
Pos 9	-	1704	-	0010 EE 100%
Pos 10	-	1700	-	0010 EE 100%
Pos 11	-	1700	-	0051 Üm 100%
Pos 12	-	1904	-	0010 EE 100%
Pos 13	-	33	-	003 T 100%
Pos 14	-	1985	-	0010 EE 100%
Pos 15	-	2062	-	0010 EE 100%
Pos 16/Vooru	35333 m ²	6917	maatulundusmaa	0010 EE 100%
Pos 17	-	2823	-	007 L 100%
Pos 18	-	599	-	003 T 100%
Pos 19	-	3092	-	007 L 100%
Pos 20/Kivi	3.18 ha	28725	maatulundusmaa	011 M 100%

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a. määrusele nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”: 0010 EE-väikeelamumaa, 0051 Üm-üldmaa, 003 T-tootmismaa, 007 L-transpordimaa, 011 M-maatulundusmaa.

3.5. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigust kajastab tabel 3. Ehitusõiguse tabel on antud ka põhijoonisel (vt joonis 4).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Krundi pindala, m ²	Maksimaalne ehitusalune pindala, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Maksimaalne korruselisus (elamul/abihoonel)	Suurim lubatud kõrgus maapinnast (elamul/abihoonel), m	Mini-maalne tulepüsi-vusklass	Lubatud katuse-kallete vahemik
Pos 1	2213	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 2	1602	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 3	1628	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 4	1675	-	-	-	-	-	-
Pos 5	1664	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 6	1685	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 7	1652	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 8	1787	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 9	1704	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 10	1700	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 11	1700	-	-	-	-	-	-
Pos 12	1904	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 13	33	lahendada projektiga	1	1	lahendada projektiga	lahendada projektiga	lahendada projektiga
Pos 14	1985	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 15	2062	300	2	2/1	8,5/4,0	TP3	35°-45°
Pos 16/ Vooru	6917	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.
Pos 17	2823	-	-	-	-	-	-
Pos 18	599	lahendada projektiga	1	1	lahendada projektiga	lahendada projektiga	lahendada projektiga
Pos 19	3092	-	-	-	-	-	-
Pos 20/ Kivi	28725	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.	ol.ol.

Hoonestus võib olla kuni 2 korruseline (põhikorrus+katusekorrus), kahepoolse viilkatusega. Lubatud ehitiste arv elamukrundil kuni 2 (elamu ja abihoone). Kruntidele ei ole lubatud ehitada paarismaju.

Maksa valla ehitusmäärusest tulenevalt ei tohi kahe elamu vaheline miinimumkaugus olla väiksem kui 15 meetrit. Planeeritud teest põhjapoolse rajatavate kruntide puhul on see tingimus täidetud hoonestusalade paigutamiseks. Lõunapoolsete kruntide puhul tuleb see tagada ehitusprojektidega.

Vähemalt ühele üldmaa krundile on kohustuslik mänguväljaku rajamine.

3.6. Krundi hoonestusala

Hoonestusala on piiritletud krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud kavandatavat hoonestust. Väljapoolse hoonestusala on hoonete rajamine keelatud.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud põhijoonisel.

Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud vallatee kaitsevööndiga (20 m sõiduraja teljest), olemasolevate tehovõrkude kaitsevöönditega ning valla ehitusmäärusest tuleneva nõudega mitte püstitada hooneid krundi piirile lähemale kui viis meetrit.

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Katusekalle 35–45°, katusekatte materjal ja värv vaba. Harjajoon peab olema risti või paralleelne planeeritud tänavaga, harja kõrgus maapinnast kuni 8,5 m.
- Välisviimistlusmaterjalina I etapis lubatud kasutada ainult puitu (sh palki), II ja III etapis kombineeritud lahendusi, kus puidu osatähtsus vähemalt 1/3.
- Kruntide piirded kuni 1,5 m kõrgused. Soovitavalt kasutada puit- või võrktara. Lubatud kasutada täiendavalt põetavat hekki kõrgusega kuni 1,5 m. Tuletõrjemahuti osas tee suunalt kehtib tarastamiskeeld.
- Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht täpsustada hoone projektiga.

3.8. Liikluskorraldus ja teealad

Juurdepäas planeeringualale on planeeritud rajada Vana-Kastre-Roiu kõrvalmaanteelt nr 22260 üle Kivi kinnistu (vt joonis 6). Uuele juurdepääsuteele moodustada eraldi 10 meetri laiune transpordimaa krunt (pos 19). Sellest sõidutee osa on planeeritud 6 meetri laiune. Ristumine Vana-Kastre-Roiu kõrvalmaanteega rajada täisnurksena. Mahasõidu tüüp II (vt lisa 19). Juurdepääsutee ja maanteelt mahasõidu rajamiseks koostada eraldi tehniline projekt, mis kooskõlastada Tartu Teedevalitsusega. Sõidutee äärde kraavi(de), kõnnitee, haljasriba jms vajadus ja rajamine lahendatakse projektiga.

Juurdepääsuna kruntidele kasutada planeeritavat kruntidevahelist teed (pos 17). Teekoridor nähakse ette jätkuvana, ühendatakse olemasoleva Kaagvere-Metsa teega. Et liiklusintensiivsust Kaagvere-Metsa teel mitte suurendada, kavandatakse planeeringuala kruntidevaheline tee osaliselt (loode poolt) ühesuunalisena. Liikluskorralduse muutumise koha tähistamiseks paigaldatakse liikluskorraldusvahend (liiklusmärk). Põhimahus lahendatakse juurdepäas planeeringualale siiski kagu suunal (kahesuunalisena).

Planeeritud kruntidevahelise tee sihtotstarve on transpordimaa. Tee väljaehitamiseks koostada eraldi teeprojekt. Teekoridori laius on planeeritud 10 meetrit. Sellest 6,0 m on sõidutee, 1,5 m kergliiklustee ning 1,5 m ja 1,0 m haljasribad. Sõidutee on planeeritud tolmuva kattega ning kergliiklustee katta sõelmetega (täpsed katendi liigid selguvad teeprojektiga). Planeeritud tee põik- ja pikikalded lahendatakse teeprojektiga. Teekoridori lõige on antud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5). Valminud tee jääb erateeks.

3.9. Haljastus ja heakord

Teekoridori haljasribadele rajada madalhaljastus (võib kasutada nii roht- kui puittaimi, nii igihaljaid kui heitlehiseid taimi, muru).

Uute elamukruntide haljastusprojektid koostada koos hoone ehitusprojektidega. 10% uue elamukrundi pindalast lahendada kõrghaljastusega. Kruntide pos 2 ja pos 16 piires säilitada olemasolev kõrghaljastus täielikult. Krundile pos 1 ehitamiseks tuleb taotelda keskkonnateenistusest vajalikus ulatuses raadamis luba.

Puurkaevu krundile (pos 18) rajada haljastus (muru, põõsad ja/või puud) sellises ulatuses, et oleks tagatud juurdepäas hooldus- ja remonditöödeks.

Vastavalt Mäksa valla heakorra ja kaevetööde eeskirjas (Mäksa Vallavolikogu 24.03.2003 määrus 5) sätestatule:

- peavad teeääred olema niidetud, hekid pügatud;
- üldises või avalikus kasutuses olevad teed tuleb talvisel ajal puhastada jääst ja

- lumest ning vajaduse korral liivatada;
- keelatud on kasutada lekkivaid kogumiskaeve.

3.10. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei asu ega planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Kuna planeeringualal reoveekogumisala ei moodustata, tuleb kinni pidada keskkonnaministri 15.05.2003 määrusest nr 48 "Reovee kogumisalade määramise kriteeriumid". Vastavalt määruses sätestatud nõuetele, tuleb moodustada reoveekogumisala, kui orgaaniline reostuskoormus ületab kaitsmata põhjaveega alal 1 ha kohta 10 ie (inimekvivalenti) ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal 15 ie. Määruse nõuetest kinni pidades, on Vooru kinnistule lubatud ehitada kokku 12-13 elamut. Detailplaneeringuga kavandatakse alale koos olemasoleva elamuga kokku 13 elamut, sellega on nõue täidetud.

3.11. Jäätmekäitlus

Jäätmemajandus lahendada vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale (Maksa Vallavolikogu 10.12.2007 määrus nr 9).

Jäätmete kogumismahutitena kasutada kaanega suletavaid konteinereid.

Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjas sätestatule:

- kuni 800 liitrised kogumismahutid peavad asuma kõval alusel, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast üldjuhul kaugemal kui 4 m;
- piirded ei tohi takistada mahuti tühjendamist;
- kogumismahuti peab olema terve, korralikult suletud.

Mahutid paigaldada omal krundil, aga mitte vahetult elamu akende alla ega naaberkinnistu piiri vahetusse lähedusse, kui naaberkinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti. Mahutite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele elamu ehitusprojektile. Kinnistute valdajatel lasub kohustus organiseerida jäätmete regulaarne äravedu. Jäätmed anda vastava lepingu alusel jäätmekäitlemisettevõttele.

Ohtlikud jäätmed kogutakse teistest jäätmetest eraldi vastavalt kehtivale eeskirjale.

3.12. Tehnovõrgud

3.12.1. Veevarustus. Tuletõrje veevarustus

Planeeritav veevajadus alal on 7,6 m³/d. Sellise veekoguse juures on vajalik vee erikasutusluba. Vee erikasutusluba tuleb taotleda vee erikasutuse asukoha keskkonnateenistusest.

Planeeringuala varustamine veega lahendatakse planeeritavast puurkaevust. Paralleelselt detailplaneeringu protsessiga koostati veehaarde projekt. Selle alusel taotleti puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10 meetrile, millele keskkonnaminister ka nõusoleku andis (vt lisa 10).

Puurkaevust kruntide ühenduskohtadeni on veetoru planeeritud 63 mm läbimõõduga. Kruntide veeühenduse torud on planeeritud 32 mm läbimõõduga. Krundi piirile paigaldatavate maakraanide asukohad täpsustatakse veevarustuse projektiga. Puurkaevu

rajamise kohustus on ala arendajal.

Planeeringuga nähakse ette rajada tuletõrjervee tarbeks 110 m³ veemahuti krundile pos 18, puurkaevu juurdepääsutee äärde. Mahuti rajada maapealsena (muldes ja soojustatud) või pooleldi maa-aluse ja pooleldi muldes olevana (samuti soojustatud).

Planeeringualal ehitab veevarustuse välja arendaja.

3.12.2. Kanalisatsioon. Sadevesi

Planeeritav reoveekogus alal on 7,6 m³/d.

Planeeringuga nähakse ette igale krundile eraldi reovee kogumismahuti rajamine. Kanalisatsioonirajatis peab vastama Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruses nr 171 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitiste veekaitse nõuded“ esitatud nõuetele. Lubatud kasutada ainult sertifitseeritud mahuteid. Mahuti asukoht peab andma paakautole võimaluse juurdepääsuks. Reovee kogumismahutid tuleb paigutada hoonest vähemalt viie meetri kaugusele. Mahuteid tühjendada vastavalt vajadusele. Tühjendada võib vaid vastavat tegevusluba omav töövõtja. Kogumismahutite tühjendamine toimub vaid selleks ette nähtud kohtadesse. Reovee kogumismahutite asukohad lahendatakse elamu ehitusprojekti koosseisus. Mahuti katmisele eelnevalt kutsuda objektile Mäksa valla ehituse järelevalve ametnik. Pärast tööde lõppu esitada Mäksa Vallavalitsusele kaetud tööde akt.

Sadeveed juhitakse vertikaalplaneerimise abil hoonetest eemale ning immutatakse kruntide siseselt tingimusel, et sadeveed ei valguks naabruses olevatele kruntidele. Täpsem vertikaalplaneerimine esitada ehitusprojekti koosseisus.

3.12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistele tingimustele nr 98743 (vt lisa 7).

Elektrivarustuse kindlustamiseks on vajalik uue komplektalajaama rajamine. Uus alajaam saab toite mõeldavalt Kuuste-Mäksa 10 kV liinilt. 0,4 kV liitumiskilbid paigaldada kruntide piiril (võimalusel üks kilp mitme krundi kohta, vt joonis 5). Liitumiskilpide elektritoited nähakse ette alajaamast 0,4 kV õhuliinidega. Olemasoleva elamu elektritoide on planeeritud ümber uue alajaama toitele. Olemasoleva Võõbuse 10/0,4 kV alajaama tarbijate ülevõtmine mõistlikus mahus planeeritava alajaama toitele tuleb lahendada eraldi projektidega.

Transpordimaa krundile pos 19 jääv 10 kV õhuliini post nr 54 planeeritakse ümber tõsta ca 8 meetrit põhja poole. See toimub ala arendaja tellimisel ja kulul. Samast postist on ette nähtud võtta ka toide planeeritavale alajaamale.

Tänavavalgustust ühisvõrguna ette ei nähta.

3.12.4. Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrk planeeringualal puudub. Planeeringuga nähakse ette esialgu kasutada ainult mobiilsidet.

3.12.5. Gaasivarustus

Käesoleva planeeringuga gaasivarustust ette ei nähta.

3.12.6. Soojavarustus

Soojavarustuseks on kavandatud lokaalküte. Kütteallikana kasutada tahkekütet. Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid küteliike (nt kivisüsi). Keelatud on kasutada ka turvast, põlevkivi.

3.13. Kujade ja servituudi vajaduse määramine

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on õhuliini kaitsevöönd maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Vööndi ulatus mõlemal pool liini telge alla 1 kV pingega liinide korral on 2 m ning 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit. Krunte läbivatele insenervõrkudele määrata servituudid vastavalt kaitsevööndi ulatusele asjaõigusseaduse mõistes võrguvaldaja kasuks.

Tabel 4. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Realservituudi objekt	Servituudi sisu
Pos 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18	AS Eesti Energia	planeeritav 0,4 kV madalpinge õhuliin	liiniservituut
Pos 2, 15, 16, 18	AS Eesti Energia	olemasolev 0,4 kV madalpinge õhuliin	liiniservituut
Pos 7	AS Eesti Energia	olemasolev 10 kV elektriõhuliin	liiniservituut

Servituudi vajadusega alad on kantud tehnovõrkude kaardile (vt joonis 5).

Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on hoonete omavaheline kuja vähemalt 8 meetrit.

3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Ettepanekud planeeringuala kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- planeeringuala hea valgustatus ja hoonetevaheline hea nähtavus tagavad kogu ala jälgitavuse;
- alale juurdepääs ja liikumisteed peaks olema selgelt eristatavad ning valdusele sissepääsude arv võimalikult väike;
- vajalik on tagada hoonete ja rajatiste korrashoid ja tuleohutus;
- ühiskasutatav ja eraala peab olema selgelt eristatud;
- viia ellu naabrivalve.

3.15. Planeeringu rakendumine

Planeeringu rakendumise tingimused:

- Miljööväertusliku hoonestusala (lahusseisvate taluõuede miljöö) hoidmiseks tuleb ala arendada etappidena ning hooned grupeerida. Seetõttu toimub ala arendamine kolme etapina. Esmajärgus arendatakse välja I etapi elamukrundid, kuhu kuuluvad positsioonid 5-10, järgmisena II etapi elamukrundid positsiooninumbritega 2, 3, 12, 14 ja 15 ning viimasena III etapi elamukrunt positsiooninumbri 1. I ja II etappi jäävad eraldama kaks üldmaa krunti (positsioonid 4 ja 11), mis on ette nähtud haljasala, mänguväljaku jms tarbeks.

- Ehitusjärjekord nähakse ette ka II etapi siseselt. Esimesse ehitusjärjekorda jäävad positsioonid 2, 14 ja 15, teise järjekorda positsioon 3 ning kolmandasse positsioon 12.
- Detailplaneeringu alusel maa-ala jaotamisel kruntideks loetakse moodustatav transpordimaa pos 17 ja pos 19 erateeks ning seda ei käsitleta avalikult kasutatava teena Ehitusseadus §13 mõttes. Kuna transpordimaa teenindab väikeelamute krunte ja sellel ei korraldata asumite vahelist läbivat liiklust, kuulub see vormistamisele väikeelamumaade omanike kaasomandisse. Teehoiu tagavad maaomanikud.
- Muud üldkasutatavad rajatised ja maa-alad (üldmaa, puurkaev) jäävad samuti väikeelamumaade omanike kaasomandisse.
- Planeeringuala teede projekteerimise ja rajamise kohustus on piirkonna arendajal. Krundile juurdepääsude (kruntidevahelise sõidutee osani) ehitamise kohustus on kruntide hoonestajatel.
- Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrkude valdajaga.
- Hoonete ehitusload väljastatakse pärast tehnovõrkude projekteerimist ja väljaehitamist või samaaegselt tehnovõrkude rajamisega.
- Et tagada ala sotsiaalmajanduslik funktsioneerimine, vormistatakse detailplaneeringu alusel moodustatud iga väikeelamumaa omaniku nimele, hiljemalt enne üksikelamutele kasutusloa väljastamist, kaasomandi osa kinnistutest, millel paiknevad kogu planeeringu ala teenindavad rajatised: tee (Pos 17, Pos 19), üldkasutatav mänguväljak ja haljastus (Pos 4 ja Pos 11) ning puurkaev (Pos 18).

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine:

- Planeeringuga ei tohi teistele osapooltele tekitada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja/või teised ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

Kehtestatav detailplaneering eeldab arendajate ja kinnistu omanike soosivat suhtumist käesoleva projekti realiseerimiseks.

4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse tingimused	Originaal-kooskõlastuse koopia asukoht
1.	Lõuna-Eesti Päästkeskus	30.05.2007 nr 7-13/4-521	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Kooskõlastatud	Põhijoonise koopia (vt lisa 13) Kooskõlastuste leht (vt lisa 12)
2.	AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	30.05.2007 nr 3685	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	Kooskõlastatud tingimustel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.	Tehnovõrkude joonise koopia (vt lisa 14) Kooskõlastuste leht (vt lisa 12)
3.	Tartumaa Keskkonna-teenistus	11.06.2007 nr 41-12-3/29471-2	Jalmar Mandel juhataja	Kooskõlastatud	Eraldi lehel (vt lisa 15)
4.	Tartu Teedevalitsus	22.04.2008	Jüri Tomson juhataja asetäitja	Kooskõlastatud	Kooskõlastuste leht (vt lisa 12)

Koostas:/Ursula Noor/
Oktoober 2008